



## Ακίνητα

# Ανοδος τιμών παρά την πα

Ερευνα της Τράπεζας της Ελλάδος έδειξε ότι οι τιμές των διαμερισμάτων το β' τρίμηνο κατέγραψαν αύξηση 4,1%, συνεχίζοντας την ανοδική πορεία της αγοράς που είχε ξεκινήσει από το 2018

ΤΗΣ ΕΛΕΝΗΣ ΣΤΕΡΠΙΟΥ

**Π**αρά την «ανοιχιάτικη καραντίνα» στην οικονομία, οι τιμές των διαμερισμάτων το δεύτερο τρίμηνο κατέγραψαν αύξηση 4,1%, συνεχίζοντας την ανοδική πορεία της αγοράς ακινήτων που είχε ξεκινήσει από το 2018. Η τάση παραμένει αυξητική και για τους επόμενους μήνες, όμως όλα θα εξαρτηθούν από την εξέλιξη της πανδημίας, εκτιμούν παράγοντες της κτηματαγοράς.

Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος που δόθηκαν χθες στη δημοσιότητα αποτυπώνουν την κατάσταση στην αγορά ακινήτων κατά το δεύτερο τρίμηνο του έτους, την περίοδο επιβολής του γενικευμένου lockdown. Σύμφωνα με αυτά, το δεύτερο τρίμηνο του 2020 οι τιμές των διαμερισμάτων ήταν κατά μέσο όρο αυξημένες κατά 4,1% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019. Το πρώτο τρίμηνο του 2020 η αντίστοιχη αύξηση διαμορφώθηκε στο 6,6%, ενώ για το σύνολο του 2019 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,2%. Η κάμψη στον ρυθμό αύξησης που παρατηρείται δεν ανατρέπει τη δυναμική άνοδου των τιμών των

ακινήτων, λένε οι ειδικοί της αγοράς, την οποία αποδίδουν στο χαμηλό επίπεδο τιμών λόγω της κρίσης αλλά και στο γεγονός ότι τα ακίνητα εξακολουθούν να αποτελούν ένα ασφαλές επενδυτικό καταφύγιο σε περιόδους έντονης αβεβαιότητας, όπως η τωρινή.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον δείχνει η αύξηση των τιμών 5,4% - το δεύτερο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019 -

Ενα από τα μέτρα που έχει συμβάλει θετικά στην άνοδο των τιμών ήταν η αναστολή της επιβολής ΦΠΑ 24% στις νεόδμητες κατοικίες

για τα «νέα» διαμερίσματα, δηλαδή ηλικίας έως 5 ετών, και 3,2% για τα «παλαιά», δηλαδή ηλικίας άνω των 5 ετών. Επίσης, όπως προκύπτει από τα στοιχεία, το πρώτο τρίμηνο του 2020 σημειώθηκε αύξηση των τιμών των «νέων» διαμερισμάτων κατά 7,7%, ενώ οι τιμές των «παλαιών» διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 6,0% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019. Για το σύνολο του 2019, οι τιμές για τα «νέα» και τα «παλαιά» διαμερίσματα αυξήθηκαν

με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,7% και 6,9% αντίστοιχα.

Μάλιστα, κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το δεύτερο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019 ήταν 6,8% στην Αθήνα, 4,2% στη Θεσσαλονίκη, 0,8% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 2,0% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Με βάση τα στοιχεία, το πρώτο τρίμηνο του 2020 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 10,5% στην Αθήνα, 5,3% στη Θεσσαλονίκη, 2,2% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 4,0% στις λοιπές περιοχές της χώρας σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2019.

Για το σύνολο του 2019, η αύξηση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2018 ήταν 10,5%, 6,9%, 3,8% και 4,5% αντίστοιχα.

Οι τιμές των διαμερισμάτων για το σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας, το δεύτερο τρίμηνο του 2020, αυξήθηκαν κατά 4,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019. Με βάση τα στοιχεία, το πρώτο τρίμηνο του 2020 η αντίστοιχη αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στις αστικές περιοχές ήταν

## ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

μεταβολή (%) έναντι προηγούμενου έτους

|                                  | 2018 | 2019 | 2019* |      | 2020* |      |     |
|----------------------------------|------|------|-------|------|-------|------|-----|
|                                  |      |      | β'    | γ**  | α**   | β**  | γ** |
| <b>1 ΣΥΝΟΛΟ</b>                  | 1,8  | 7,2  | 7,6   | 8,2  | 7,5   | 6,6  | 4,1 |
| <b>2 ΚΑΤΑ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ</b>         |      |      |       |      |       |      |     |
| • Νέα (έως 5 ετών)               | 2,0  | 7,7  | 7,7   | 8,6  | 9,1   | 7,7  | 5,4 |
| • Παλαιά (άνω των 5 ετών)        | 1,7  | 6,9  | 7,5   | 8,0  | 6,4   | 6,0  | 3,2 |
| <b>3 ΚΑΤΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ</b> |      |      |       |      |       |      |     |
| • Αθήνα                          | 2,8  | 10,5 | 11,2  | 11,4 | 11,3  | 10,5 | 6,8 |
| • Θεσσαλονίκη                    | 1,1  | 6,9  | 7,7   | 7,6  | 5,8   | 5,3  | 4,2 |
| • Άλλες μεγάλες πόλεις           | 0,9  | 3,8  | 3,9   | 5,4  | 3,4   | 2,2  | 0,8 |
| • Λοιπές περιοχές                | 1,1  | 4,5  | 4,4   | 5,2  | 4,9   | 4,0  | 2,0 |
| • Αστικές περιοχές (σύνολο)      | 1,8  | 7,4  | 7,6   | 8,4  | 7,7   | 7,0  | 4,8 |

\* Προσωρινά στοιχεία



►►ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΔΥΟ ΕΚΑΤ. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ

## Δηλώθηκαν... 50 εκατ. αδήλωτα τετραγωνικά

**ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΙ** από 2.000.000 ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι υπέβαλαν οριστικά δηλώσεις διόρθωσης στοιχείων εμφαδού ακινήτων στην ειδικά διαμορφωμένη για τον σκοπό αυτό πλατφόρμα της Κεντρικής Ενωσης Δήμων Ελλάδος που λειτουργεί από τις 27-2-2020 στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://tetragonika.govapp.gr/> έχουν δηλώσει επιπλέον 50 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα κτισμάτων και οικοπέδων σε εκατοντάδες Δήμους της χώρας.

Οι ιδιοκτήτες που ήδη δήλωσαν στους Δήμους τους, μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της ΚΕΔΕ, επιπλέον 50 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων έκαναν χρήση της ευνοϊκής διάταξης της παραγράφου 2 του άρθρου 51 του ν. 4647/2019 για την οικειοθελή αποκάλυψη των πραγματικών επιφανειών των ιδιοκτησιών τους. Η διάταξη αυτή προβλέπει συγκεκριμένα ότι κάθε πολίτης που έχει δηλωμένα στους Δήμους λιγότερα τετραγωνικά μέτρα από όσα έχει δηλωμένα στην Εφορία, για ένα ή περισσότερα ακινήτα του, μπορεί να υποβάλλει - σε ηλεκτρονική πλατφόρμα που λειτουργεί στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Ενωσης Δήμων Ελλάδος (Κ.Ε.Δ.Ε.) - διορθωτικές δηλώσεις σε κάθε Δήμο στον οποίο έχει τέτοια ακίνητα, για να «αποκαλύψει» τα αδήλωτα («ξεκαμμένα») τετραγωνικά μέτρα των επιφανειών τους.

### Χωρίς προσαύξηση

Η οικειοθελής αποκάλυψη των πραγματικών επιφανειών όλων των ακινήτων μπορεί να γίνει χωρίς επιβάρυνση του ιδιοκτήτη με πρόστιμα και αναδρομικές χρεώσεις δημοτικών φόρων και δημοτικών τελών για την πενταετία 2015-2019. Επιπλέον, σύμφωνα με την ίδια ευνοϊκή ρύθμιση, όποιος πολίτης δεν έχει καν δηλώσει ένα ή περισσότερα ακινήτα του στον οικείο Δήμο, ακόμη και αυθαίρετα -τακτοποιημένα ή μη - κτίσματα, μπορεί κι αυτός να υποβάλει δήλωση μέσω της οποίας θα αποκαλύψει τις επιφάνειες των αδήλωτων ακινήτων του. Και σ' αυτή την περίπτωση προβλέπεται απαλλαγή του δηλούντος ιδιοκτήτη από πρόστιμα και αναδρομικές χρεώσεις δημοτικών φόρων και δημοτικών τελών για την πενταετία 2015-2019.

Οι ιδιοκτήτες που υποβάλλουν τις δηλώσεις αυτές χρεώνονται μόνο με τα ποσά δημοτικών φόρων και τελών, τα οποία αναλογούν στα επιπλέον δηλούμενα τ.μ. και αφορούν σε χρονικές περιόδους από την 1<sup>η</sup>-1-2020 και μετά.

Εξαιρούνται όσοι δηλώνουν ακίνητα των οποίων διεκδίκησε κατά το παρελθόν η ηλεκτροδότηση. Για

τους ιδιοκτήτες αυτούς προβλέπεται: **α)** απαλλαγή από τους δημοτικούς φόρους και τα δημοτικά τέλη τόσο πριν την 1<sup>η</sup>-1-2020 όσο και από την 1<sup>η</sup>-1-2020 και μέχρι την ημερομηνία επανηλεκτροδότησης

**β)** υποχρέωση πληρωμής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) αναδρομικά και για όλο το διάστημα διακοπής της ηλεκτροδότησης.

Επιπλέον, όσοι δηλώνουν ουδέποτε ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα εξακολουθούν να απαλλάσσονται από δημοτικούς φόρους και δημοτικά τέλη, όχι όμως κι από το ΤΑΠ το οποίο οφείλουν να καταβάλουν για όλες τις χρονικές περιόδους από την 1<sup>η</sup>-1-2020 και μετά.

### Υποβολή δηλώσεων

Η ηλεκτρονική πλατφόρμα για την υποβολή των δηλώσεων λειτουργεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://tetragonika.govapp.gr/>. Η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων λήγει στις 30 Σεπτεμβρίου και, σύμφωνα με πρόσφατες δηλώσεις του αρμοδίου υπουργού Εσωτερικών Παναγιώτη Θεοδωρικάκου, δεν πρόκειται να δοθεί νέα παράταση. Συνεπώς, απομένουν πλέον 6 μέρες, μαζί με τη σημερινή, για τη λήξη της προθεσμίας. Κάθε ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί - με τους κωδικούς που έχει για να αποκτήσει πρόσβαση στις υπηρεσίες του TAXISnet - να εισέρχεται στη συγκεκριμένη ηλεκτρονική πλατφόρμα και να δηλώνει υπεύθυνα στον οικείο Δήμο, συμπληρωματικά ή και αρχικά, το πραγματικό σημερινό εμφαδόν κάθε ιδιοκτησίας του που ηλεκτροδοτείται ή και δεν ηλεκτροδοτείται ποτέ, τακτοποιημένο ή μη. Το εμφαδόν που δηλώνεται πρέπει να συμπίπτει με το εμφαδόν που είναι δηλωμένο στο Ε9.

Λόγω της άμεσης διασύνδεσης της εφαρμογής με τις ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων του Ε9 και των Δήμων, της άμεσης διασταύρωσης των στοιχείων τους και της προσωπικής ευθύνης του δηλούντος για την ακρίβεια των δηλούμενων στοιχείων, δεν απαιτείται η αυτοπρόσωπη προσέλευση των δημοτών σε καμία υπηρεσία ούτε η συνυποβολή κάποιου δικαιολογητικού. Κάθε δήλωση διόρθωσης επιφανειών ακινήτων, αμέσως μόλις υποβάλλεται, διαβιβάζεται από την ΑΑΔΕ στην Υπηρεσία Εσόδων του οικείου Δήμου για επεξεργασία και υπολογισμό τυχόν οφειλόμενου ποσού ΤΑΠ καθώς και των οφειλόμενων από 1-1-2020 δημοτικών φόρων και δημοτικών τελών. Για το αποτέλεσμα του υπολογισμού ενημερώνεται και ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης.

Γ. ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ